

RYZE

Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli"

Milano, via Olmetto 3, 5 e 9

Report al 31/03/2026

DISAMINA TECNICA

RYZE

RYZE S.p.A. - A Socio Unico

CF, Reg. Impr. 02774920967 | P. IVA 12682830158 | REA MI 1560023 | Cod. SDI A4707H7
Capitale Sociale i.v. € 690.100,00 | PEC ryze@pecwise.it | www.ryze.eu
Ufficio di Milano e sede legale: C.so Vittorio Emanuele II, 22 - 20122 | T. +39 02 7780701
Ufficio di Roma: Via Ombrone, 2G - 00198 | T. +39 06 45686301
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Axe BidCo S.p.A.



MILANO, 28 APRILE 2026

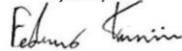
Spett.le
Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli"

EGREGI SIGNORI,

Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli" (di seguito anche il Committente) in data 24/03/2026 ha affidato a chi scrive l'incarico professionale per i servizi di consultazione immobiliare relativi a 3 immobili siti in Milano via Olmetto 3, 5 e 9, a prevalente destinazione direzionale/residenziale.

CON I MIGLIORI SALUTI

Dott. Federico Trevaini MRICS
Head of Operations - Valuation Division
Ryze S.p.A.



Dott. Andrea Garibaldi MRICS
Head of Corporate & Distressed Valuation
Ryze S.p.A.



INDICE

1.	IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI.....	4
2.	ANALISI URBANISTICA	15
3.	TITOLARITA' - CATASTO - EDILIZIA.....	19
4.	GIUDIZIO COMPLESSIVO DI CONFORMITÀ E REGOLARIZZAZIONE	62
5.	ULTERIORI TEMATICHE DI INTERESSE	64
6.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	66

1. IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI

UBICAZIONE

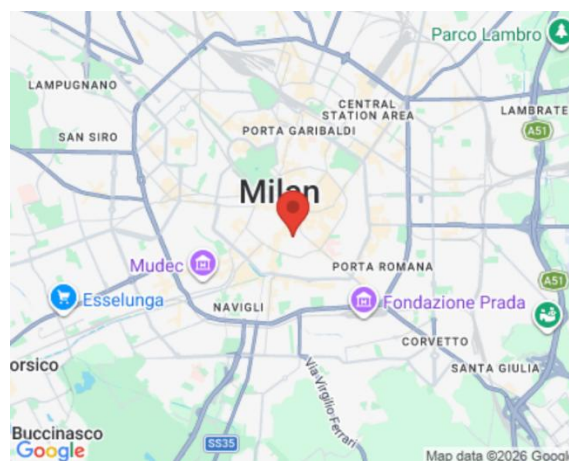
L'asset oggetto di analisi è situato in Via Olmetto n. 3, 5 e 9, all'interno del comune di Milano, nella provincia di Milano, Lombardia. L'area circostante l'immobile è caratterizzata da un tessuto prevalentemente residenziale e terziario/commerciale di pregio, inserito nel centro storico cittadino, in prossimità di Missori, del Duomo e del sistema dei servizi centrali urbani. Le principali infrastrutture viarie che servono l'area milanese comprendono la SS 9 Via Emilia, la SP ex SS 35 dei Giovi e la SP ex SS 415 Pallese, assi di penetrazione e collegamento di rilievo per il quadrante urbano e metropolitano. L'autostrada più vicina all'immobile è generalmente individuabile nella A1 Milano-Napoli (casello Milano Sud); per il quadrante nord-ovest risulta inoltre rilevante il sistema A4/A8 in corrispondenza di Milano Viale Certosa. In ragione della localizzazione centrale dell'indirizzo, i caselli più vicini si collocano a una distanza indicativa di circa 7-9 km.

Per quanto riguarda il trasporto ferroviario, la zona è servita in primo luogo dalla fermata metropolitana di Missori, posta praticamente in adiacenza a Via Olmetto. Nel raggio di 10 km ricadono inoltre le stazioni di Milano Cadorna (circa 2,5 km), Milano Centrale (circa 4 km) e Milano Rogoredo (circa 7 km). Milano Cadorna è servita dal collegamento aeroportuale Malpensa Express e dalle linee FERROVIENORD verso il nodo di Saronno, Varese, Como e altre direttrici regionali; Milano Centrale e Milano Rogoredo costituiscono invece nodi primari per servizi alta velocità, regionali e lunga percorrenza. L'aeroporto più vicino che serve l'area è Milano Linate, city airport situato nei comuni di Milano e Segrate, a circa 8 km dal centro di Milano e a circa 9 km dall'area di Missori/Via Olmetto

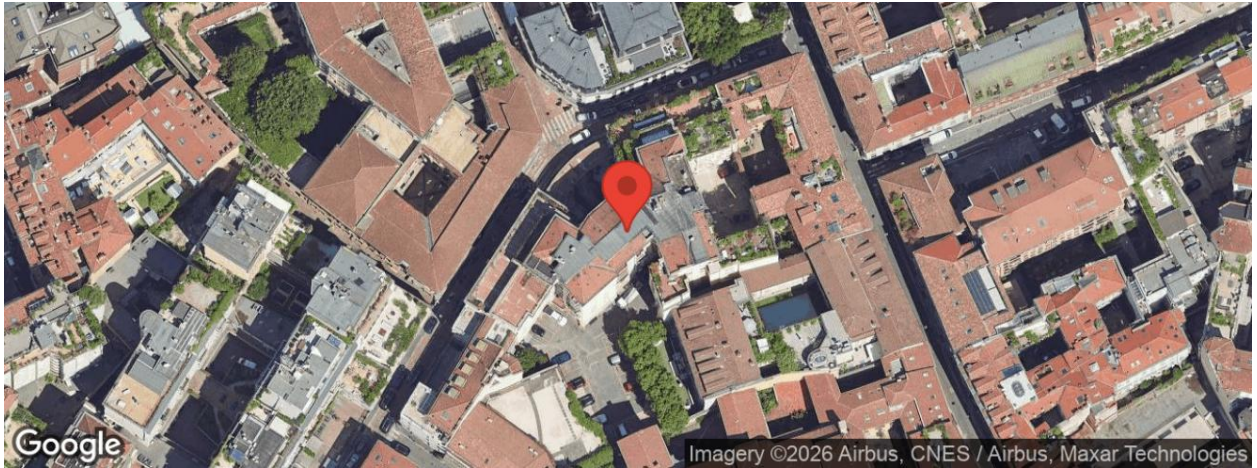
MACRO LOCATION



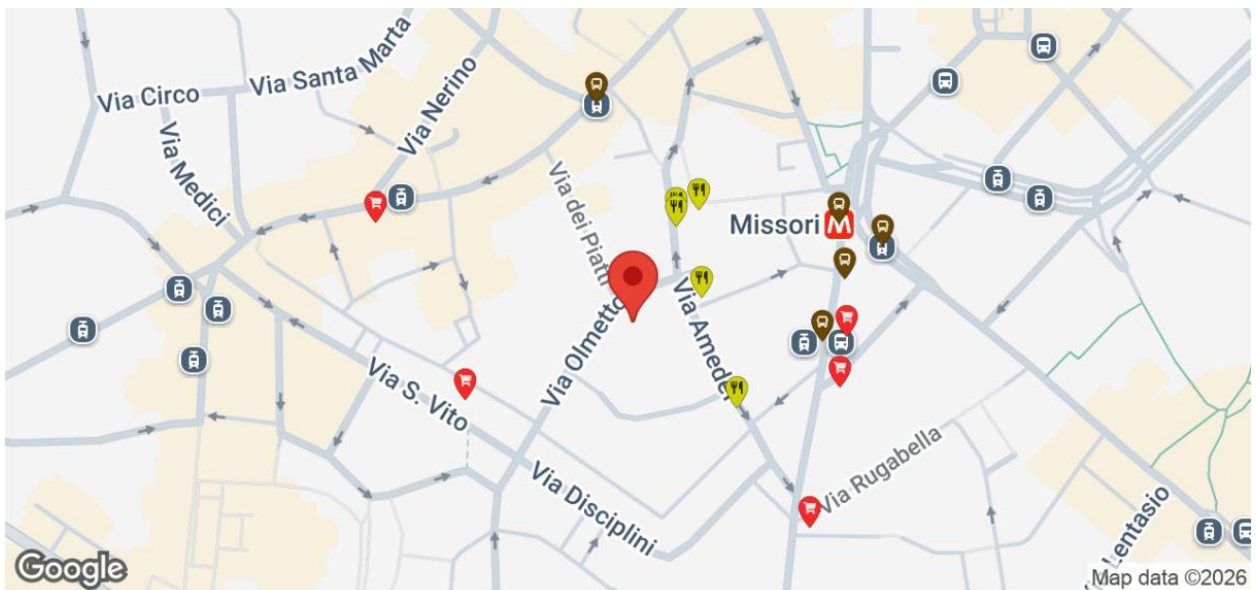
MICRO LOCATION



VISTA SATELLITARE



PUNTI DI INTERESSE



Public transport stops

Distance	Name
163	P.za Missori C.so Italia
185	C.so Italia Missori M3
190	Via Torino Via Palla
196	Missori
223	Missori M3

Bar & Restaurants

Distance	Name
62	Gastronomia Yamamoto
90	Alla Collina Pistoiese
96	Bar Principe
112	Vino Vino in Sant'Alessandro
115	L'Assassino

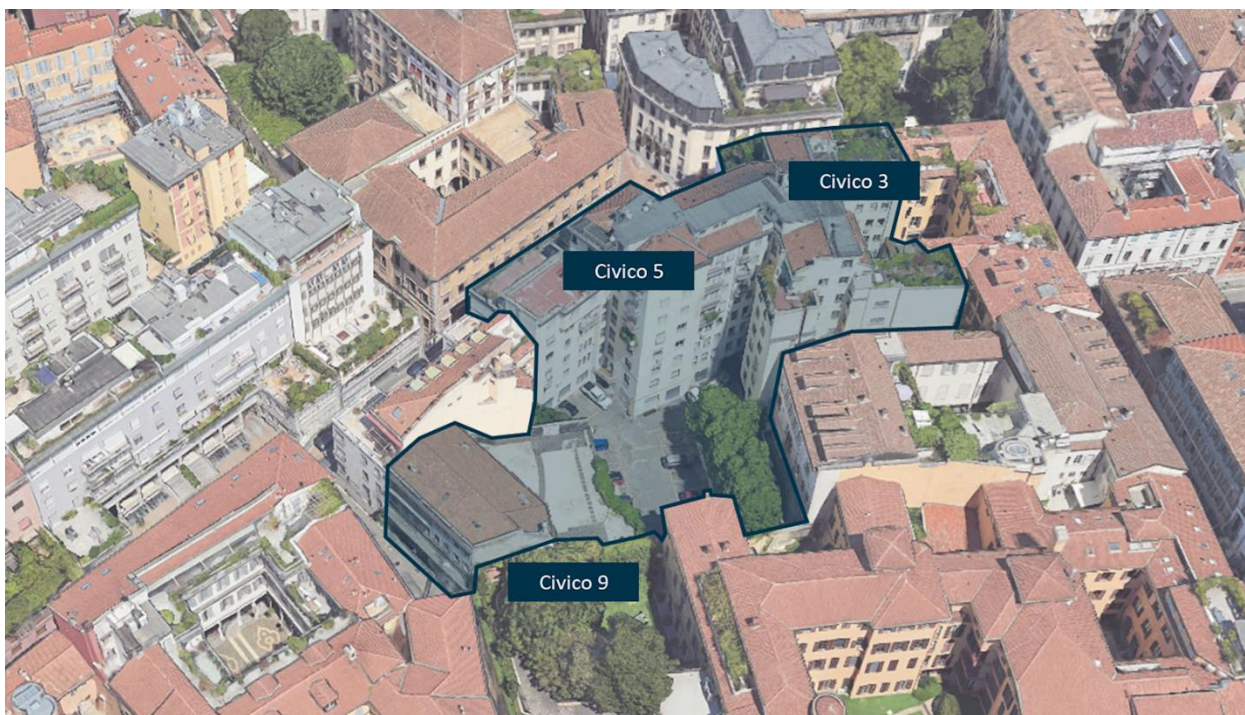
Supermarkets

Distance	Name
159	Carrefour Express
184	laESSE
186	Supermercato Carrefour Express
232	Carrefour Market
237	Carrefour Express

DESCRIZIONE

L'asset sito in Milano, Via Olmetto 3, 5 e 9, è costituito da un complesso immobiliare a destinazione mista, articolato in tre distinti corpi di fabbrica: i civici 3 e 5, tra loro funzionalmente connessi, si sviluppano su 7 piani fuori terra oltre a 2 livelli interrati; il civico 9, collegato tramite corte interna, si sviluppa su 3 piani fuori terra oltre a un livello interrato.

Il complesso presenta una prevalente destinazione direzionale ai piani terra e intermedi, mentre i livelli superiori risultano caratterizzati da una componente residenziale. I piani interrati sono destinati a funzioni accessorie e pertinenziali, comprendenti autorimesse, box, posti auto e moto esterni, cantine e magazzini.



Il complesso è articolato come segue:

- **Edificio di Via Olmetto n. 3**

Costituisce il corpo principale per consistenza e articolazione funzionale. L'immobile presenta una prevalente destinazione direzionale ai piani inferiori, con presenza di unità residenziali ai piani superiori. All'interno del fabbricato sono presenti n. 22 unità a destinazione ufficio e n. 9 unità a destinazione residenziale. Completano la consistenza numerose unità pertinenziali ubicate ai piani interrati, tra cui box (incluso n. 1 box doppio), posti auto e posti moto scoperti, cantine e magazzini. Lo stato manutentivo generale è ritenuto complessivamente medio, estendibile anche alle unità attualmente sfitte, sebbene queste risultino in condizioni di inutilizzo.

- **Edificio di Via Olmetto n. 5**

Si configura come corpo secondario con destinazione mista, caratterizzato da una distribuzione più equilibrata tra funzione direzionale e residenziale. Il fabbricato comprende n. 14 unità a destinazione ufficio e n. 7 unità a destinazione residenziale. È inoltre presente n. 1 unità a destinazione laboratorio, oltre a unità accessorie e pertinenziali ai piani interrati (box, posti auto esterni, cantine e magazzini). Lo stato manutentivo generale è ritenuto complessivamente medio, estendibile anche alle unità attualmente sfitte, sebbene queste risultino in condizioni di inutilizzo.

- **Edificio di Via Olmetto n. 9**

L'immobile include un'unità a destinazione ufficio, un'autorimessa di ampia consistenza al piano interrato, gestita da operatore e con capienza di 47 posti auto, nonché un'unità a destinazione direzionale sviluppata su due livelli. Lo stato manutentivo generale dell'autorimessa è complessivamente ritenuto medio, mentre per il subalterno 703 (unità direzionali sfitte poste al piano primo e al piano secondo) è valutato come insufficiente. Nel corso del sopralluogo è stato rilevato lo stato di inutilizzo dei locali, dovuto a un evento di allagamento degli spazi causato da infiltrazioni in copertura. Tali unità necessitano pertanto di interventi di ripristino, anche con riferimento alla componente impiantistica.

CONSISTENZE

Di seguito vengono rappresentate le consistenze dell'immobile recepite dalle visure catastali, ponderate secondo i parametri e i coefficienti previsti dalla prassi. Si precisa che la superficie dell'autorimessa (part. 228 sub 701) è stata calcolata tramite supporto cad.

Unit ID	Use	Description	Floor	Mapp.	Sub.	Cat.	Rented	Outdoor Gross area (sqm)	Indoor Gross area (sqm)	Weight (%)	Outdoor Leasable area	Indoor Leasable area	Weighted area (sqm)	Garage/ P.S.
1	Office	UFFICIO	T, -2	225	1	A/10	Rented	0	99	100%	0	99	99	0
2	Office	UFFICIO	T, -2	225	2	A/10	Rented	0	166	100%	0	166	166	0
3	Office	UFFICIO	T	225	3	A/2	Vacant	0	33	100%	0	33	33	0
4	Office	UFFICIO	T	225	6	A/10	Vacant	0	72	100%	0	72	72	0
5	Office	UFFICIO	1	225	7	A/10	Rented	0	35	100%	0	35	35	0
6	Office	UFFICIO	1, -2	225	8	A/10	Vacant	0	104	100%	0	104	104	0
7	Office	UFFICIO	1, -2	225	9	A/10	Vacant	0	180	100%	0	180	180	0
8	Office	UFFICIO	2	225	10	A/10	Vacant	0	36	100%	0	36	36	0
9	Office	UFFICIO	2	225	11	A/10	Vacant	0	58	100%	0	58	58	0
10	Office	UFFICIO	2	225	12	A/10	Vacant	0	100	100%	0	100	100	0
11	Office	UFFICIO	2	225	13	A/10	Rented	0	67	100%	0	67	67	0
12	Office	UFFICIO	2, -2	225	15	A/10	Rented	0	106	100%	0	106	106	0
13	Office	UFFICIO	2, -2	225	16	A/10	Rented	0	193	100%	0	193	193	0
14	Office	UFFICIO	T	225	17	A/10	Rented	0	67	100%	0	67	67	0
15	Office	UFFICIO	-2, 1, 7	225	18	A/10	Rented	0	130	100%	0	130	130	0
16	Office	UFFICIO	1	225	19	A/10	Rented	0	55	100%	0	55	55	0
17	Office	UFFICIO	1, 7	225	20	A/10	Vacant	0	102	100%	0	102	102	0
18	Office	UFFICIO	1	225	21	A/10	Rented	0	63	100%	0	63	63	0
19	Office	UFFICIO	-2, 3, 7	225	23	A/10	Rented	0	368	100%	0	368	368	0
20	Office	UFFICIO	-2, 3, 7	225	24	A/10	Vacant	0	239	100%	0	239	239	0
21	Residential	ABITAZIONE	-2, 4, 7	225	26	A/2	Rented	0	245	100%	0	245	245	0
22	Residential	ABITAZIONE	-2, 4, 7	225	27	A/2	Rented	0	245	100%	0	245	245	0
23	Residential	ABITAZIONE	-2, 5, 7	225	28	A/2	Rented	0	244	100%	0	244	244	0
24	Residential	ABITAZIONE	-2, 5, 7	225	29	A/2	Rented	0	240	100%	0	240	240	0
25	Residential	ABITAZIONE	-2, 6, 7	225	30	A/2	Rented	0	210	100%	0	210	210	0
26	Residential	ABITAZIONE	-2, 6, 7	225	31	A/2	Rented	0	121	100%	0	121	121	0
27	Covered parking	BOX	-1	225	34	C/2	Rented	0	28	100%	0	28	28	1
29	Office	UFFICIO	T, 7	225	40	A/10	Vacant	0	112	100%	0	112	112	0
30	Residential	APPARTAMENTO	T, -2	225	41	A/2	Vacant	0	54	100%	0	54	54	0
31	Office	UFFICIO	T, -2	225	42	A/10	Vacant	0	126	100%	0	126	126	0
32	Office	UFFICIO	T, -2	225	43	A/10	Vacant	0	111	100%	0	111	111	0
33	Office	UFFICIO	1, -2	225	44	A/10	Rented	0	97	100%	0	97	97	0

34	Office	UFFICIO	1, -2	225	45	A/10	Rented	0	63	100%	0	63	63	0
35	Residential	ABITAZIONE	-2, 4, 7	225	50	A/2	Vacant	0	207	100%	0	207	207	0
36	Residential	ABITAZIONE	-2, 4, 7	225	51	A/2	Vacant	0	148	100%	0	148	148	0
37	Residential	ABITAZIONE	5, -2	225	52	A/2	Vacant	0	231	100%	0	231	231	0
38	Office	UFFICIO	1, -2	225	55	A/10	Rented	0	87	100%	0	87	87	0
39	Office	UFFICIO	1, -2	225	56	A/10	Vacant	0	63	100%	0	63	63	0
40	Office	UFFICIO	1	225	57	A/10	Vacant	0	39	100%	0	39	39	0
41	Industrial	LABORATORIO	-1	225	67	C/3	Rented	0	324	100%	0	324	324	0
42	Office	UFFICIO	T, -2	225	701	A/10	Vacant	0	74	100%	0	74	74	0
43	Residential	APPARTAMENTO	T, -2	225	702	A/2	Vacant	0	88	100%	0	88	88	0
44	Office	UFFICIO	3, -2	225	703	A/10	Rented	0	45	100%	0	45	45	0
45	Office	UFFICIO	2, -2	225	705	A/10	Rented	0	151	100%	0	151	151	0
46	Office	UFFICIO	3, 7	225	706	A/10	Rented	0	78	100%	0	78	78	0
47	Office	UFFICIO	3, -2	225	707	A/10	Rented	0	239	100%	0	239	239	0
48	Residential	ABITAZIONE	-2, 6, 7	225	708	A/2	Rented	0	267	100%	0	267	267	0
49	Office	UFFICIO	1, -2	225	709	A/10	Rented	0	114	100%	0	114	114	0
50	Office	UFFICIO	2, -2	225	712	A/10	Rented	0	115	100%	0	115	115	0
51	Covered parking	BOX DOPPIO	-1	225	754	C/6	Rented	0	53	100%	0	53	53	2
52	Covered parking	BOX	-1	225	755	C/6	Vacant	0	26	100%	0	26	26	1
53	Residential	MAGAZZINO	-1	225	756	C/2	Vacant	0	27	25%	0	7	7	0
54	Residential	CANTINA	-1	225	757	C/2	Vacant	0	6	25%	0	2	2	0
55	Covered parking	POSTO MOTO	-1	225	713	C/6	Vacant	5	0	100%	5	0	5	1
56	Covered parking	POSTO MOTO	-1	225	714	C/6	Vacant	5	0	100%	5	0	5	1
57	Covered parking	POSTO MOTO	-1	225	715	C/6	Vacant	5	0	100%	5	0	5	1
58	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	716	C/6	Vacant	9	0	100%	9	0	9	1
59	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	717	C/6	Rented	10	0	100%	10	0	10	1
60	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	718	C/6	Rented	9	0	100%	9	0	9	1
61	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	719	C/6	Vacant	8	0	100%	8	0	8	1
62	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	720	C/6	Rented	9	0	100%	9	0	9	1
63	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	721	C/6	Rented	8	0	100%	8	0	8	1
64	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	722	C/6	Vacant	7	0	100%	7	0	7	1
65	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	723	C/6	Vacant	11	0	100%	11	0	11	1
66	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	724	C/6	Vacant	2	0	100%	2	0	2	1
67	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	725	C/6	Rented	15	0	100%	15	0	15	1
68	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	726	C/6	Vacant	15	0	100%	15	0	15	1
69	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	727	C/6	Rented	15	0	100%	15	0	15	1
70	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	728	C/6	Vacant	15	0	100%	15	0	15	1
71	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	729	C/6	Rented	15	0	100%	15	0	15	1
72	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	730	C/6	Rented	15	0	100%	15	0	15	1
73	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	731	C/6	Vacant	15	0	100%	15	0	15	1
74	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	732	C/6	Vacant	15	0	100%	15	0	15	1
75	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	733	C/6	Vacant	16	0	100%	16	0	16	1

76	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	734	C/6	Rented	15	0	100%	15	0	15	1
77	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	735	C/6	Vacant	15	0	100%	15	0	15	1
78	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	736	C/6	Rented	15	0	100%	15	0	15	1
79	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	737	C/6	Rented	16	0	100%	16	0	16	1
80	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	738	C/6	Rented	16	0	100%	16	0	16	1
81	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	739	C/6	Rented	16	0	100%	16	0	16	1
82	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	740	C/6	Vacant	15	0	100%	15	0	15	1
83	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	741	C/6	Rented	15	0	100%	15	0	15	1
84	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	742	C/6	Rented	15	0	100%	15	0	15	1
85	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	743	C/6	Vacant	10	0	100%	10	0	10	1
86	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	744	C/6	Rented	10	0	100%	10	0	10	1
87	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	745	C/6	Rented	10	0	100%	10	0	10	1
88	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	746	C/6	Rented	16	0	100%	16	0	16	1
89	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	747	C/6	Rented	17	0	100%	17	0	17	1
90	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	748	C/6	Rented	18	0	100%	18	0	18	1
91	Covered parking	BOX	-1	225	761	C/6	Rented	0	22	100%	0	22	22	1
92	Covered parking	POSTO AUTO	-1	225	762	C/6	Vacant	0	9	100%	0	9	9	1
93	Covered parking	BOX	-1	225	749	C/6	Rented	0	25	100%	0	25	25	1
94	Covered parking	BOX	-1	225	750	C/6	Rented	0	26	100%	0	26	26	1
95	Covered parking	BOX	-1	225	751	C/6	Vacant	0	34	100%	0	34	34	1
96	Residential	MAGAZZINO	-1	225	752	C/2	Rented	0	178	25%	0	45	45	0
97	Residential	MAGAZZINO	-1	225	753	C/2	Vacant	0	177	25%	0	44	44	0
98	Covered parking	BOX	-1	225	763	C/6	Rented	0	21	100%	0	21	21	1
99	Covered parking	BOX	-1	225	764	C/6	Rented	0	22	100%	0	22	22	1
100	Retail	AUTORIMESSA	-1, T	228	701	D/8	Rented	0	1.988	100%	0	1.988	1.988	47
101	Residential	MAGAZZINO	-1	228	702	C/2	Vacant	0	19	25%	0	5	5	0
102	Office	UFFICIO	T, 1, 2	228	703	A/10	Vacant	0	469	100%	0	469	469	0
103	Residential	ABITAZIONE	2, -2	225	770	A/2	Vacant	0	185	100%	0	185	185	0
104	Residential	ABITAZIONE	4	225	771	A/2	Rented	0	130	100%	0	130	130	0
105	Residential	CANTINA	-2	225	772	C/2	Vacant	0	9	25%	0	2	2	0
106	Residential	CANTINA	7	225	773	C/2	Vacant	0	4	25%	0	1	1	0
107	Residential	ABITAZIONE	3	225	774	A/2	Rented	0	81	100%	0	81	81	0
108	Residential	CANTINA	-2	225	775	C/2	Vacant	0	9	25%	0	2	2	0
109	Residential	CANTINA	7	225	776	C/2	Vacant	0	5	25%	0	1	1	0
110	Office	UFFICIO	2	225	777	A/10	Rented	0	129	100%	0	129	129	0
111	Residential	CANTINA	-2	225	778	C/2	Rented	0	19	25%	0	5	5	0
112	Residential	ABITAZIONE	3	225	779	A/2	Rented	0	142	100%	0	142	142	0
113	Residential	CANTINA	7	225	780	C/2	Rented	0	2	25%	0	1	1	0
114	Residential	CANTINA	-2	225	781	C/2	Rented	0	9	25%	0	2	2	0

Di seguito si riporta un prospetto di riepilogo delle consistenze suddiviso per numero civico.

Indirizzo Principale	Destinazione d'uso	n°	Superficie Catastale	Superficie Com. Totale
Via Olmetto n. 3	Residenziale	9	1.604	1.604
	Ufficio	22	2.392	2.392
	Box Doppio	1	53	53
	Box	4	78	78
	Posto Auto	8	71	71
	Posto Moto	3	15	15
	Cantina	4	27	7
	Magazzino	1	27	7
Totale		52	4.267	4.227

Indirizzo Principale	Destinazione d'uso	n°	Superficie Catastale	Superficie Com. Totale
Via Olmetto n. 5	Residenziale	7	1.234	1.234
	Ufficio	14	1.524	1.524
	Laboratorio	1	324	324
	Box	5	135	135
	Posto Auto	25	357	357
	Cantina	4	36	9
	Magazzino	2	355	89
Totale		58	3.965	3.672

Indirizzo Principale	Destinazione d'uso	n°	Superficie Catastale	Superficie Com. Totale
Via Olmetto n. 9	Autorimessa	1	1.988	1.988
	Ufficio	1	469	469
	Magazzino	1	19	5
Totale		3	2.476	2.462

STATO LOCATIVO

Si riporta di seguito un dettaglio dello stato locativo del compendio immobiliare recepito dalle informazioni ricevute dal Cliente e verificate in sede di sopralluogo. Si specifica che le unità per le quali la seconda scadenza risulta passata, ma che in tabella vengono indicate come occupate, risultano tuttora in uso al conduttore.

Unit ID	Type	Floor	Occupied	Weighted area (sqm)	Garage/ P.S.	Tenant	Passing rent (€)	Stabilized rent (€)	Stabilized rent (€/sqm)	Starting contract date	1° deadline	2° deadline
1	Office	T, -2	Si	99	0	Tenant 1	0	16.142	163	01/02/16	31/01/22	31/01/28
2	Office	T, -2	Si	166	0	Tenant 1	0	39.843	240	01/10/21	30/09/27	30/09/33
3	Office	T	No	33	0	Sfitto	0	0	0			
4	Office	T	No	72	0	Sfitto	0	0	0			
5	Office	1	Si	35	0	Tenant 2	0	6.896	197	01/07/20	30/06/26	30/06/32
6	Office	1, -2	No	104	0	Sfitto	0	0	0			
7	Office	1, -2	No	180	0	Sfitto	0	0	0			
8	Office	2	No	36	0	Sfitto	0	0	0			
9	Office	2	No	58	0	Sfitto	0	0	0			
10	Office	2	No	100	0	Sfitto	0	0	0			
11	Office	2	Si	67	0	Tenant 3	0	14.253	213	01/04/16	31/03/22	31/03/28
12	Office	2, -2	Si	106	0	Tenant 4	0	17.999	170	01/10/20	30/09/26	30/09/32
13	Office	2, -2	Si	193	0	Tenant 5	0	34.394	178	01/11/20	31/10/26	31/10/32
14	Office	T	Si	67	0	Tenant 6	0	15.575	232	01/09/24	31/08/30	31/08/36
15	Office	-2, 1, 7	Si	130	0	Tenant 7	0	19.238	148	01/10/15	30/09/21	30/09/27
16	Office	1	Si	55	0	Tenant 8	0	7.931	144	01/07/19	30/06/25	30/06/31
17	Office	1, 7	No	102	0	Sfitto	0	0	0			
18	Office	1	Si	63	0	Tenant 9	0	10.526	167	01/01/23	31/12/28	31/12/34
19	Office	-2, 3, 7	Si	368	0	Tenant 10	0	64.358	175	01/01/18	31/12/23	31/12/29
20	Office	-2, 3, 7	No	239	0	Sfitto	0	0	0			
21	Flat	-2, 4, 7	Si	245	0	Tenant 11	0	43.826	179	01/07/24	30/06/28	30/06/32
22	Flat	-2, 4, 7	Si	245	0	Tenant 12	0	54.269	222	01/01/21	31/12/24	31/12/28
23	Flat	-2, 5, 7	Si	244	0	Tenant 13	0	54.599	224	01/10/17	30/09/21	30/09/25
24	Flat	-2, 5, 7	Si	240	0	Tenant 14	0	49.920	208	01/04/18	31/03/22	31/03/26
25	Flat	-2, 6, 7	Si	210	0	Tenant 15	0	36.051	172	01/07/17	30/06/21	30/06/25
26	Flat	-2, 6, 7	Si	121	0	Tenant 16	0	20.796	172	01/10/22	30/09/26	30/09/30
27	Garage	-1	Si	28	1	Tenant 17	0	1.625	58	01/06/23		31/05/27
29	Office	T, 7	No	112	0	Sfitto	0	0	0			
30	Flat	T, -2	No	54	0	Sfitto	0	0	0			
31	Office	T, -2	No	126	0	Sfitto	0	0	0			
32	Office	T, -2	No	111	0	Sfitto	0	0	0			

33	Office	1, -2	Si	97	0	Tenant 18	0	16.973	175	01/06/18	31/05/24	31/05/30
34	Office	1, -2	Si	63	0	Tenant 19	0	11.481	182	01/04/23	31/03/29	31/03/35
35	Flat	-2, 4, 7	No	207	0	Sfitto	0	0	0			
36	Flat	-2, 4, 7	No	148	0	Sfitto	0	0	0			
37	Flat	5, -2	No	231	0	Sfitto	0	0	0			
38	Office	1, -2	Si	87	0	Tenant 20	0	15.236	175	01/06/19	31/05/25	31/05/31
39	Office	1, -2	No	63	0	Sfitto	0	0	0			
40	Office	1	No	39	0	Sfitto	0	0	0			
41	Craft workshop	-1	Si	324	0	Tenant 21	0	54.506	168	01/04/20	31/03/26	31/03/32
42	Office	T, -2	No	74	0	Sfitto	0	0	0			
43	Flat	T, -2	No	88	0	Sfitto	0	0	0			
44	Office	3, -2	Si	45	0	Tenant 10	0	9.413	209	01/01/18	31/12/23	31/12/29
45	Office	2, -2	Si	151	0	Tenant 22	0	25.187	167	01/07/17	30/06/23	30/06/29
46	Office	3, 7	Si	78	0	Tenant 23	0	12.582	161	01/06/12	31/05/18	31/05/24
47	Office	3, -2	Si	239	0	Tenant 24	0	39.882	167	01/11/20	31/10/26	31/10/32
48	Flat	-2, 6, 7	Si	267	0	Tenant 25	0	35.588	133	01/10/18	30/09/22	30/09/26
49	Office	1, -2	Si	114	0	Tenant 26	0	21.657	190	01/11/16	31/10/22	31/10/28
50	Office	2, -2	Si	115	0	Tenant 22	0	16.028	139	01/07/17	31/10/23	30/06/29
51	Garage	-1	Si	53	2	Tenant 27	0	7.552	142	01/01/22		31/12/25
52	Garage	-1	No	26	1	Sfitto	0	0	0			
53	Residential	-1	No	7	0	Sfitto	0	0	0			
54	Residential	-1	No	2	0	Sfitto	0	0	0			
55	Covered motorcycle parking	-1	No	5	1	Sfitto	0	0	0			
56	Covered motorcycle parking	-1	No	5	1	Sfitto	0	0	0			
57	Covered motorcycle parking	-1	No	5	1	Sfitto	0	0	0			
1	Office	T, -2	Si	99	0	Tenant 1	0	16.142	163	01/02/16	31/01/22	31/01/28
59	Covered parking	-1	Si	10	1	Tenant 20	0	1.982	198	01/08/23		31/07/27
60	Covered parking	-1	Si	9	1	Tenant 15	0	2.583	287	01/01/23		31/12/26
61	Covered parking	-1	No	8	1	Sfitto	0	0	0			
62	Covered parking	-1	Si	9	1	Tenant 28	0	2.309	257	01/04/21		31/03/25
63	Covered parking	-1	Si	8	1	Tenant 29	0	1.644	206	01/10/21		30/09/25
64	Covered parking	-1	No	7	1	Sfitto	0	0	0			
65	Covered parking	-1	No	11	1	Sfitto	0	0	0			
66	Covered parking	-1	No	2	1	Sfitto	0	0	0			
67	Covered parking	-1	Si	15	1	Tenant 30	0	2.135	142	01/01/23		31/12/26
68	Covered parking	-1	No	15	1	Sfitto	0	0	0			
69	Covered parking	-1	Si	15	1	Tenant 31	0	2.222	148	01/06/22		31/05/26
70	Covered parking	-1	No	15	1	Sfitto	0	0	0			
71	Covered parking	-1	Si	15	1	Tenant 32	0	2.352	157	15/06/21		14/06/25
72	Covered parking	-1	Si	15	1	Tenant 20	0	1.989	133	01/07/23		30/06/27
73	Covered parking	-1	No	15	1	Sfitto	0	0	0			
74	Covered parking	-1	No	15	1	Sfitto	0	0	0			

75	Covered parking	-1	No	16	1	Sfitto	0	0	0			
76	Covered parking	-1	Si	15	1	Tenant 33	0	2.316	154	01/12/23		30/11/27
77	Covered parking	-1	No	15	1	Sfitto	0	0	0			
78	Covered parking	-1	Si	15	1	Tenant 34	0	3.345	223	01/12/20		30/11/24
79	Covered parking	-1	Si	16	1	Tenant 35	0	2.181	136	01/10/21		30/09/25
80	Covered parking	-1	Si	16	1	Tenant 36	0	1.946	122	01/06/23		31/05/27
81	Covered parking	-1	Si	16	1	Tenant 19	0	2.276	142	01/11/20		31/10/24
82	Covered parking	-1	No	15	1	Sfitto	0	0	0			
83	Covered parking	-1	Si	15	1	Tenant 10	0	2.236	149	01/01/23		31/12/26
84	Covered parking	-1	Si	15	1	Tenant 10	0	2.236	149	01/01/23		31/12/26
85	Covered parking	-1	No	10	1	Sfitto	0	0	0			
86	Covered parking	-1	Si	10	1	Tenant 37	0	2.705	271	01/01/23		31/12/26
87	Covered parking	-1	Si	10	1	Tenant 38	0	2.053	205	01/01/23		31/12/26
88	Covered parking	-1	Si	16	1	Tenant 21	0	2.874	180	01/01/21		31/12/24
89	Covered parking	-1	Si	17	1	Tenant 11	0	2.196	129	01/01/23		31/12/26
90	Covered parking	-1	Si	18	1	Tenant 22	0	1.717	95	01/07/17		30/06/29
91	Garage	-1	Si	22	1	Tenant 39	0	5.128	233	01/01/23		31/12/26
92	Garage	-1	No	9	1	Sfitto	0	0	0			
93	Garage	-1	Si	25	1	Tenant 18	0	4.575	183	01/01/23		31/12/26
94	Garage	-1	Si	26	1	Tenant 40	0	6.860	264	01/01/23		31/12/26
95	Garage	-1	No	34	1	Sfitto	0	0	0			
96	Residential	-1	Si	45	0	Tenant 30	0	14.189	319	01/01/16	31/12/20	31/12/26
1	Office	T, -2	Si	99	0	Tenant 1	0	16.142	163	01/02/16	31/01/22	31/01/28
98	Garage	-1	Si	21	1	Tenant 41	0	4.460	212	01/01/23		31/12/26
99	Garage	-1	Si	22	1	Tenant 42	0	4.183	190	01/10/23		30/09/27
100	Retail	-1, T	Si	1.988	47	Tenant 20	0	210.837	106	01/07/20	30/06/26	30/06/32
101	Residential	-1	No	5	0	Sfitto	0	0	0			
102	Office	T, 1, 2	No	469	0	Sfitto	0	0	0			
103	Flat	2, -2	No	185	0	Sfitto	0	0	0			
104	Flat	4	Si	130	0	Tenant 43	0	18.472	142	01/01/23	31/12/26	31/12/30
105	Residential	-2	No	2	0	Sfitto	0	0	0			
106	Residential	7	No	1	0	Sfitto	0	0	0			
107	Flat	3	Si	81	0	Tenant 43	0	11.785	145	01/01/23	31/12/26	31/12/30
108	Residential	-2	No	2	0	Sfitto	0	0	0			
109	Residential	7	No	1	0	Sfitto	0	0	0			
110	Office	2	Si	129	0	Tenant 5	0	30.370	235	01/04/23	31/03/29	31/03/35
111	Residential	-2	Si	5	0	Tenant 5	0	30.370	6.394	01/04/23	31/03/29	31/03/35
112	Flat	3	Si	142	0	Tenant 34	0	22.929	161	01/07/23	30/06/27	30/06/31
113	Residential	7	Si	1	0	Tenant 34	0	22.929	45.857	01/07/23	30/06/31	30/06/27
114	Residential	-2	Si	2	0	Tenant 34	0	22.929	10.190	01/07/23	30/06/31	30/06/27
Total				10.505	93		0	1.261.920				

2. ANALISI URBANISTICA

Il Consiglio comunale, in data 14/10/2019, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) composto dal nuovo Documento di Piano, dalle varianti del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose, e del Piano delle Regole e corredato dal nuovo studio geologico.

Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 44/2023 del 03.07.2023, ha approvato la Variante al Piano delle Regole relativa a:

- recepire la “Variante di aggiornamento della delimitazione delle fasce fluviali del Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Po” del torrente Seveso e relativo aggiornamento delle mappe di pericolosità e rischio delle aree allagabili del PGRA
- modificare l’art. 45 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole
- ridurre le fasce di rispetto dei corsi d’acqua del reticolo idrico minore all’interno dell’area Mind-post-Expo

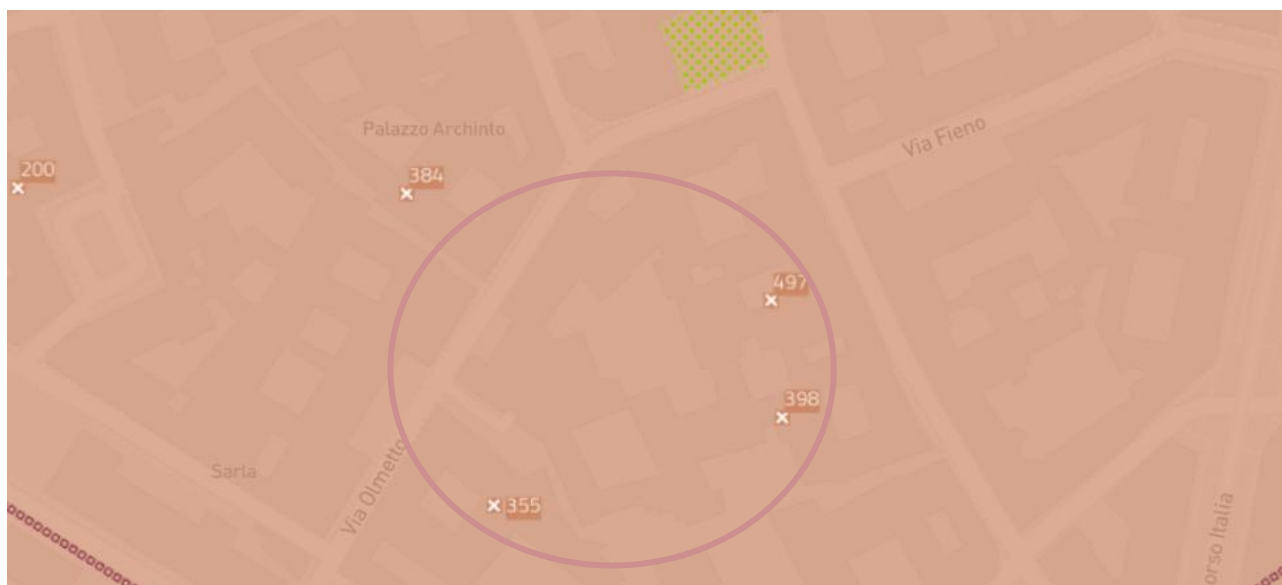
La Variante è divenuta efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 40 del 04/10/2023.

Dall’analisi delle tavole allegate al Piano di Governo del Territorio (PGT), si evince che l’immobile oggetto di analisi ricade in:

Documento di Piano:

Tavola D02 “Carta del Paesaggio”:

- Nucleo centrale di antica formazione.



Piano delle Regole:

Tavola R01 "Fattibilità geologica e idraulica"

- Classe II - Fattibilità con modeste limitazioni.

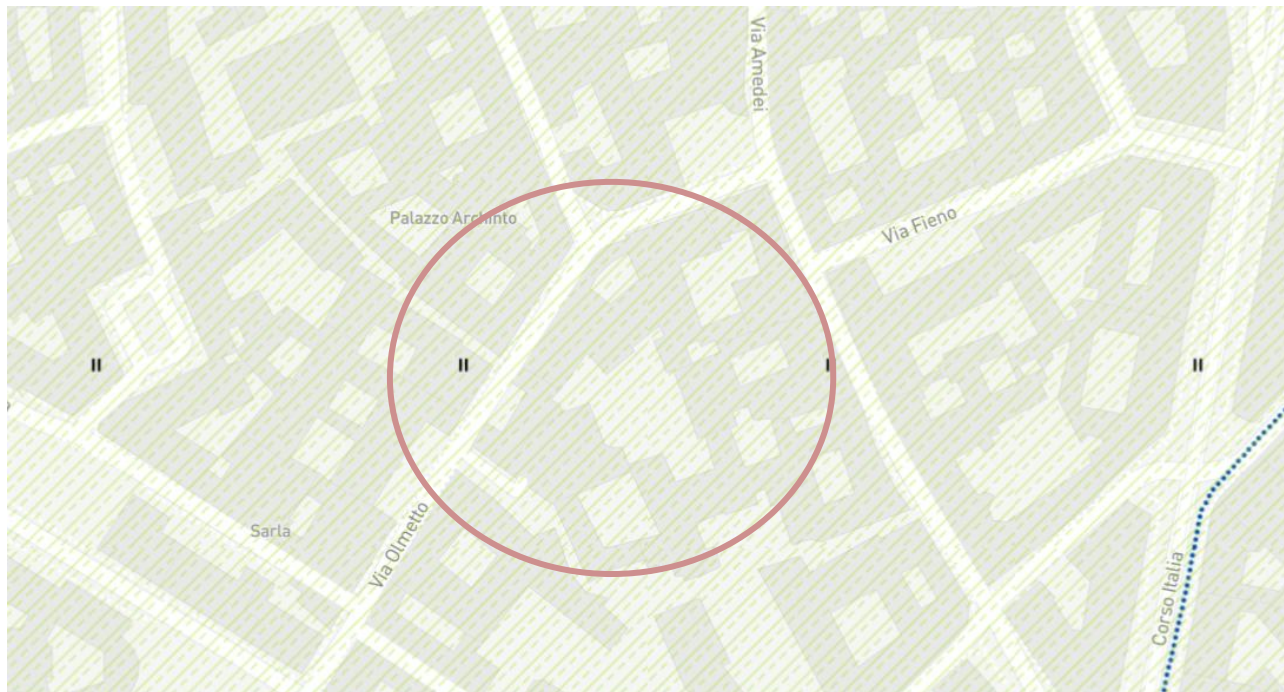


Tavola R02 "Indicazioni urbanistiche"

- NAF - Nuclei di Antica Formazione.



Tavola R03 "Indicazioni morfologiche"

- Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.
- Mantenimento o ripristino delle cortine edilizie.
- Completamento del fronte continuo

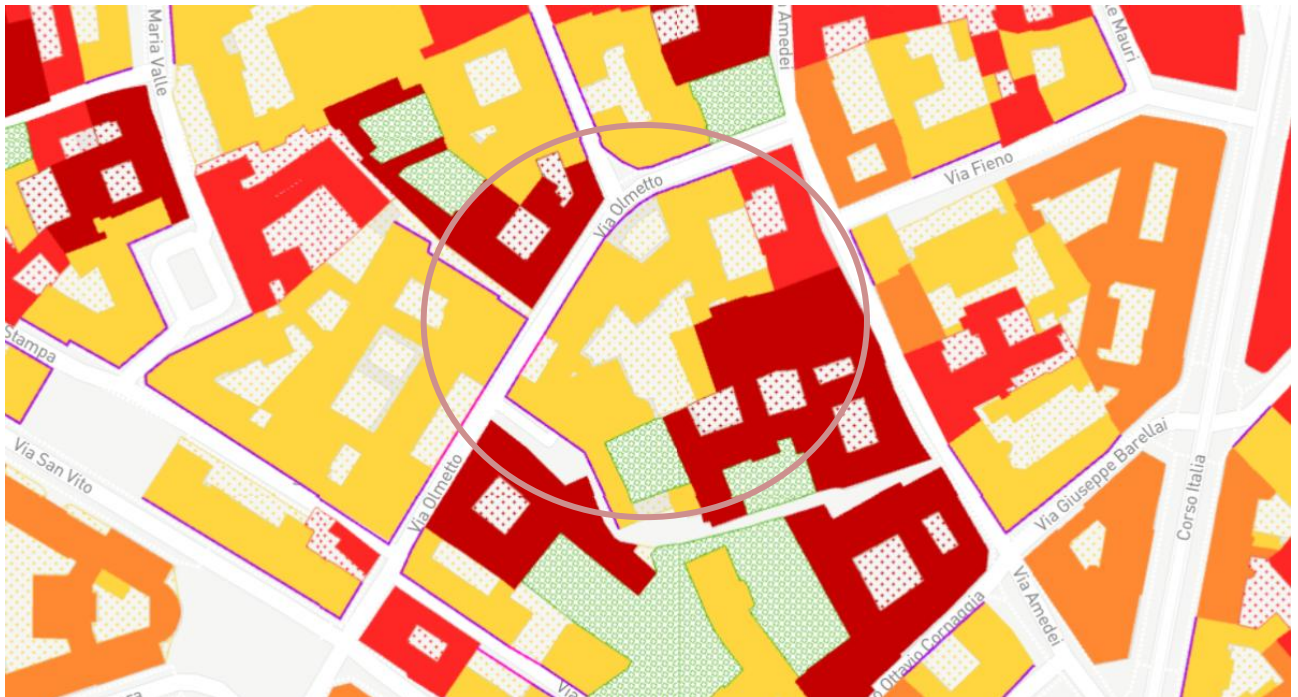


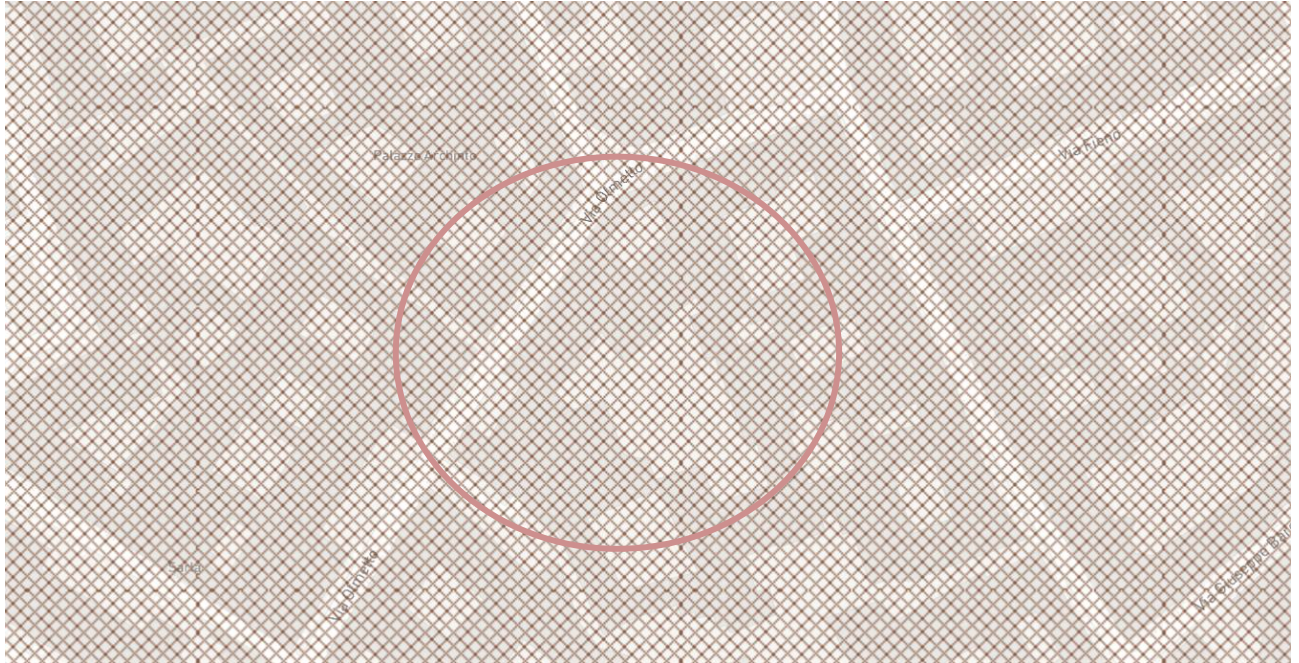
Tavola R06 Vincoli aeroportuali Parte II

- Immobile sottoposto a tutela diretta per legge (solo la parte rientrante nel cerchio campito di rosa),



Tavola RAII.01 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

- 5 - Sensibilità paesaggistica molto alta.



Si evince che la destinazione d'uso delle unità immobiliari risulta compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico attualmente in vigore.

3. TITOLARITA' - CATASTO - EDILIZIA

ANALISI TITOLARITÀ

L'asset immobiliare oggetto di stima è di proprietà della società " AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA - GOLGI REDAELLI", ai sensi dei seguenti Atti:

1. Compravendita di immobili nn. 133517/26739 del 30/01/1973, redatta dal Notaio Dott. Giuseppe De Carli, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, con la quale la Società Immobiliare Ricostruzione Palazzo Olmetto S.I.R.P.O. S.p.A., vende all'Ente Comunale di Assistenza di Milano, la piena proprietà di un complesso immobiliare sito in Milano, via Olmetto n. 3-5-9, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 436, mapp. 228 subb. 1 graffato a mapp. 229 e 2; mapp. 225 subb. Da 1 a 67

Successivamente all'atto di provenienza del 30/01/1973, al Catasto fabbricati, il compendio immobiliare è stato oggetto di rilevanti variazioni catastali che hanno determinato l'attuale configurazione.

In particolare, le originarie unità immobiliari censite al foglio 436, mappali 228 e 225 (subalterni da 1 a 67), risultano in larga parte soppresse per effetto di successivi frazionamenti, fusioni e riorganizzazioni interne, con generazione di nuovi subalterni identificati prevalentemente nelle serie 700.

Le variazioni catastali intervenute evidenziano:

- la trasformazione delle unità originarie mediante soppressione e costituzione di nuove unità derivate;
- la progressiva riorganizzazione, con accorpamenti e redistribuzioni funzionali;
- la presenza di ulteriori variazioni successive che hanno portato alla creazione di subalterni di seconda generazione;
- l'introduzione di unità afferenti edificate su area di corte.

L'attuale assetto catastale (riportato nel paragrafo *Analisi Catastale*) risulta pertanto esito di un processo evolutivo articolato, che ha comportato la sostanziale ridefinizione del frazionamento originario.